



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Tinjauan Yuridis Putusan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN MDN Tentang Wanprestasi Pada Jual Beli Tanah

Afta Pablo Marselino Sukatendel¹, Arul Krisna², Elvira Fitriani Pakpahan³

¹Fakultas Hukum, Universitas Prima Indonesia, aftapablo@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Prima Indonesia, arulkrisna@gmail.com

³Fakultas Hukum, Universitas Prima Indonesia, elvirapakpahan@unprimdn.ac.id

Corresponding Author: aftapablo@gmail.com¹

Abstract: Land is very important for Indonesia as an agrarian country, as most of its people depend on agriculture. Due to the importance of land, ownership disputes often occur. In addition, population growth increases the need for land, so that land prices rise. This study adopts a normative juridical method, which focuses on the analysis of literature materials or secondary legal sources. This approach is carried out by reviewing various relevant regulations and literature to explore the problems being researched. In legal efforts to resolve the default on the sale and purchase of land, there are several steps that can be taken. First, the party who feels aggrieved can file a default lawsuit in civil court. Article 1234 of the Civil Code states that reimbursement of costs, losses, and interest applies if the debtor after being declared negligent still does not fulfill his obligations, or if something that should be given or done can only be done after the specified time limit. It's over. Default in a land sale and purchase agreement is the failure of one of the parties to fulfill its obligations according to the agreement. Based on Article 1234 of the Civil Code, this includes failure to give, do, or not do something promised. Articles 1244 and 1245 of the Civil Code state that debtors who fail to fulfill their obligations must provide compensation, unless there is a valid reason that prevents it.

Keyword: Default, Sale and Purchase of Land, Verdict

Abstrak: Tanah sangat penting bagi Indonesia sebagai negara agraris, karena sebagian besar rakyatnya bergantung pada pertanian. Karena pentingnya tanah, sering terjadi sengketa kepemilikan. Selain itu, pertumbuhan penduduk meningkatkan kebutuhan akan tanah, sehingga harga tanah pun naik. Penelitian ini mengadopsi metode yuridis normatif, yang fokus pada analisis bahan pustaka atau sumber hukum sekunder. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan dan literatur yang relevan untuk mendalami permasalahan yang sedang diteliti. Dalam upaya hukum penyelesaian wanprestasi jual beli tanah, ada beberapa langkah yang dapat dilakukan. Pertama, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan wanprestasi di pengadilan perdata. Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan penggantian biaya, kerugian, dan bunga berlaku apabila debitur setelah dinyatakan lalai tetap tidak memenuhi kewajibannya, atau jika sesuatu yang seharusnya diberikan atau dilakukan hanya dapat dilakukan setelah batas waktu yang ditentukan. sudah lewat. Wanprestasi dalam

perjanjian jual beli tanah adalah kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata, hal ini meliputi kegagalan untuk memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu yang dijanjikan. Pasal 1244 dan 1245 KUHPdata menyatakan bahwa debitur yang gagal memenuhi kewajibannya harus memberikan ganti rugi, kecuali ada alasan sah yang menghalangi.

Kata Kunci: Putusan, wanprestasi, Jual Beli Tanah.

PENDAHULUAN

Tanah sangat penting bagi Indonesia sebagai negara agraris, karena sebagian besar rakyatnya bergantung pada pertanian. Karena pentingnya tanah, sering terjadi sengketa kepemilikan. Selain itu, pertumbuhan penduduk meningkatkan kebutuhan akan tanah, sehingga harga tanah pun naik. Perjanjian jual beli tanah harus memenuhi formalitas tertentu, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Registrasi Tanah tidak secara jelas mewajibkan jual beli dilakukan di hadapan PPAT. Menurut Pasal 37 Peraturan tersebut, pembuatan akta tanah harus dilakukan oleh PPAT. Perpindahan hak atas tanah dalam hukum adat terjadi ketika pemilik tanah bermaksud mengalihkan haknya kepada pihak lain, biasanya dengan persetujuan atau disaksikan oleh kepala desa dan masyarakat adat setempat.

Persetujuan dari kedua pihak tersebut menjadi syarat utama agar proses pengalihan hak dianggap sah menurut hukum adat. Namun, lemahnya landasan hukum intervensi hak atas tanah dalam hukum adat di Indonesia sering kali menimbulkan masalah, terutama akibat kurangnya pemahaman masyarakat mengenai aturan terkait proses tersebut. Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah diatur dengan peraturan perundang-undangan. Setiap peralihan hak atas tanah akibat jual beli harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan UUPA.

Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak lagi secara informal di hadapan kepala desa atau kepala adat. Tanah menjadi medium penting untuk kebutuhan dasar manusia seperti makanan dan tempat tinggal, serta sering menjadi sumber konflik karena persaingan.

Konflik tanah semakin sering terjadi karena ketidak seimbangan antara ketersediaan tanah yang terbatas dan pertumbuhan populasi manusia yang terus meningkat. Kebutuhan tanah yang bertambah tidak sebanding dengan ketersediaannya, sehingga sering terjadi perselisihan. Salah satu cara memperoleh tanah adalah melalui transaksi jual beli, di mana seseorang membayar uang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.

Jual beli ini merujuk pada pertukaran uang dengan barang secara sukarela. Jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak menyerahkan barang dan pihak lain membayar harga yang disepakati (Pasal 1457 KUHPdt).

Biasanya, ada proses tawar-menawar sebelum kesepakatan tercapai. Setelah ada persetujuan final, perjanjian ini menjadi sah dan mengikat kedua belah pihak. Setelah persetujuan final, perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat kedua belah pihak, Jual beli adalah jenis perjanjian yang paling umum di masyarakat. Dalam hukum adat, jual beli tanah adalah proses hukum di mana penjual secara permanen mengalihkan hak milik tanah kepada pembeli. Sebagian pembayaran dilakukan saat transaksi, dan hak atas tanah resmi berpindah dari penjual ke pembeli.

Menurut Hans Kelsen, keadilan adalah suatu tatanan sosial tertentu yang melindungi upaya pencarian kebenaran. Konsep keadilan ini juga menjadi acuan bagi hakim dalam membuat putusan. Dalam praktiknya, perjanjian jual beli tanah seringkali tidak sesuai dengan hukum atau komitmen awal. Situasi ini disebut wanprestasi atau ingkar janji, yaitu kegagalan

pihak yang berutang untuk memenuhi kewajibannya. Jika kegagalan ini tidak disebabkan oleh keadaan tertentu, debitur dianggap telah ingkar janji. Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN NOMOR 316/PDT.G/2023/PN MDN TENTANG WANPRESTASI PADA JUAL BELI TANAH”**.

METODE

Penelitian ini mengadopsi metode yuridis normatif, yang fokus pada analisis bahan pustaka atau sumber hukum sekunder. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan dan literatur yang relevan untuk mendalami permasalahan yang sedang diteliti. Penelitian ini memanfaatkan data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka dari berbagai referensi hukum. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menerapkan metode pengumpulan data melalui studi literatur. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dikumpulkan dari berbagai sumber antara lain peraturan perundang-undangan, dokumen, buku, dan jurnal ilmiah yang relevan dengan topik penelitian. Selanjutnya, penulis mengekstraksi inti pengertian, teori terkait, kaidah hukum, prinsip-prinsip, dan pernyataan yang relevan dengan penelitian ini dari sumber-sumber yang disebutkan. Dalam penelitian ini, penulis juga mengumpulkan data melalui buku, situs web, media cetak, dan melibatkan pihak terkait lainnya untuk mendapatkan informasi lebih lanjut mengenai wanprestasi. Data sekunder dan tersier yang dikumpulkan dari penelitian ini akan disusun secara terstruktur dan dianalisis. Dalam konteks penelitian hukum normatif, analisis yang dilakukan bersifat deskriptif, di mana penulis memberikan gambaran atau pemaparan tentang subjek dan objek penelitian berdasarkan hasil riset. Bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis secara preskriptif, yaitu dengan metode analisis yang memberikan penilaian atau justifikasi terhadap objek penelitian, termasuk evaluasi terhadap kebenaran, kesalahan, dan pandangan hukum yang relevan. Analisis ini kemudian disusun secara sistematis sebagai rangkaian fakta untuk mengevaluasi Putusan Nomor 316/PDT.G/2023/PN MDN.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1) Upaya hukum bagi Para Pihak Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kota Medan Dan Penjelasan

Dalam upaya hukum penyelesaian wanprestasi jual beli tanah, ada beberapa langkah yang dapat dilakukan. Pertama, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan wanprestasi di pengadilan perdata. Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan penggantian biaya, kerugian, dan bunga berlaku apabila debitur setelah dinyatakan lalai tetap tidak memenuhi kewajibannya, atau jika sesuatu yang seharusnya diberikan atau dilakukan hanya dapat dilakukan setelah batas waktu yang ditentukan. sudah lewat.

Dalam hukum perdata, jual beli itu wajib karena hak milik belum berpindah. Perjanjian jual beli menetapkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli; Penjual wajib menyerahkan hak milik atas barang tersebut dan berhak menuntut pembayaran harganya, sedangkan pembeli wajib membayar harga barang tersebut sebagai ganti hak untuk menyerahkan hak milik tersebut.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “Bumi, udara, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Sedangkan Pasal 5 UUPA mengatur bahwa hukum agraria yang berlaku di bumi, udara, dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, persatuan bangsa, sosialisme Indonesia, serta peraturan yang terdapat dalam UUPA. dan peraturan perundang-undangan lainnya, dengan memperhatikan asas yang bersumber dari hukum agama. Transaksi jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat dilakukan secara lisan apabila kedua belah pihak sepakat. Namun untuk transaksi dengan nilai besar, disarankan untuk membuat perjanjian tertulis.

Tujuannya agar kedua belah pihak dapat menaati perjanjian yang telah dibuat. Di Indonesia terdapat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang mengatur tentang hukum pertanahan. UUPA menghapuskan dualisme hukum pertanahan dan menghadirkan kesatuan hukum pertanahan berdasarkan hukum adat, sesuai dengan Pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata. Meskipun UUPA tidak secara khusus mengatur jual beli tanah, namun dalam konteks hukum pertanahan nasional, jual beli tanah dimaknai berdasarkan hukum adat.

Menurut hukum adat, jual beli tanah merupakan proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara terang-terangan dan damai. Berbeda dengan konsep jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA pada Pasal 5 mengenal hukum agraria yang bertumpu pada hukum adat. Penjelasan Pasal 5 UUPA menunjukkan bahwa hukum adat akan menjadi dasar terbentuknya hukum agraria di kemudian hari. Selain itu, Pasal 22 UUPA mengatur bahwa pelaksanaan hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dominikus Rato berpendapat bahwa istilah “transformasi hukum” lebih tepat digunakan dibandingkan dengan “pengalihan hak milik menurut hukum adat”. Perjanjian dalam arti sempit merujuk pada kesepakatan yang terkait dengan kewajiban hukum dalam bidang harta kekayaan, sebagaimana dijelaskan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan, yang sendiri merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Dengan demikian, perjanjian menghasilkan ikatan hukum dalam ranah harta kekayaan. Di sisi lain, terdapat pengertian perjanjian dalam arti luas yang mencakup semua kesepakatan yang menghasilkan konsekuensi hukum sesuai dengan keinginan para pihak. Perjanjian dalam arti luas tidak hanya terbatas pada bidang harta kekayaan tetapi juga mencakup aspek-aspek lain yang diatur dalam Buku I Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penelitian ini mengkaji kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan KUHPerdata, serta mengevaluasi cara-cara menyelesaikan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dengan pendekatan yuridis normatif. Di sisi lain, Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa debitur dianggap wanprestasi atau streaming akad jika ia tidak melaksanakan apa yang telah disepakati “karena kelalaiannya”. Kata “salah” di sini sangat penting, karena debitur gagal bertindak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dapat dilihat dari tanggung jawab pengembang dan sanksi yang dikenakan kepada pengembang. Salah satu bentuk tanggung jawab pengembang adalah adanya masa garansi. Sedangkan sanksi bagi pengembang dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dapat diterapkan jika terjadi keterlambatan serah terima rumah yang dapat diselesaikan melalui musyawarah.

Perjanjian Jual Beli Tanah merupakan perjanjian awal sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli yang sah, yang pada umumnya memuat ketentuan mengenai kewajiban para pihak. Cidera janji dalam perjanjian ini dapat terjadi karena pengembang menyelesaikan atau menyerahkan tanah, atau fasilitas yang diberikan tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Perbuatan atau sikap debitur dalam tidak memenuhi kewajiban tersebut tentu merupakan perbuatan atau sikap yang bertentangan dengan hukum, sehingga debitur membawa dirinya ke dalam perkara wanprestasi, debitur melanggar hak hukumnya. Kreditur selain melanggar kewajiban hukumnya sendiri, termasuk wanprestasi juga harus tidak pantas dan karenanya tidak etis dalam kehidupan bermasyarakat (*goede zeden*) dan yang jelas-jelas melanggar kewajiban pengungkapannya baik untuk kepentingan kreditur sendiri maupun kekayaan kreditur.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah menurut undang-undang, adalah sah sebagai hukum bagi pihak yang membuatnya, berdasarkan alat bukti yang diajukan penggugat terbukti bahwa

akta Nomor 43 tentang perkara tersebut penanganannya dilakukan menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Setelah melalui proses persidangan, Pengadilan Negeri Medan dalam putusan Nomor 316/PDT.G/2023/PN MDN memutuskan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian jual beli tanah. Pengadilan mengabulkan sebagian tuntutan Penggugat, yaitu :

- a) Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah kepada Penggugat dalam jangka waktu tertentu setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.
- b) Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian yang diderita akibat keterlambatan penyerahan sertifikat tanah.
- c) Menolak tuntutan Penggugat untuk pembatalan perjanjian jual beli karena pengadilan menilai bahwa perjanjian tersebut masih dapat dilaksanakan.

2) **Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor 316/PDT.G/2023/PN MDN.**

Kasus ini bermula dari perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat di Kota Medan. Tanah dengan luas 2.358.50 meter persegi Penggugat telah membayar sejumlah uang kepada Tergugat sebagai pembayaran awal berdasarkan kesepakatan awal yang tertuang dalam perjanjian tertulis. Pada tanggal tertentu, Penggugat dan Tergugat menandatangani perjanjian jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam perjanjian tersebut, disepakati bahwa Penggugat akan melunasi pembayaran dalam waktu tertentu dan Tergugat akan menyerahkan sertifikat tanah kepada Penggugat setelah pelunasan. Setelah pembayaran awal dilakukan, Penggugat mengklaim bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan sertifikat tanah sesuai dengan waktu yang disepakati. Penggugat telah beberapa kali mengingatkan Tergugat, namun tidak ada tanggapan yang memuaskan. Akibatnya, Penggugat merasa dirugikan dan memutuskan untuk membawa kasus ini ke pengadilan. Tergugat dalam pembelaannya menyatakan bahwa keterlambatan penyerahan sertifikat tanah disebabkan oleh masalah administratif yang tidak dapat dihindari. Tergugat juga mengklaim telah melakukan upaya maksimal untuk menyelesaikan masalah tersebut namun terhambat oleh faktor-faktor yang berada di luar kendalinya.

Dalam memutuskan perkara dengan Nomor 316/PDT.G/2023/PN MDN, majelis hakim mempertimbangkan berbagai aspek yang relevan dengan pokok perkara dan argumen yang diajukan oleh kedua belah pihak. Hakim mengacu pada Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan bahwa pihak yang wanprestasi wajib membayar ganti rugi. Hakim juga merujuk pada Pasal 1266 KUHPerdata yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk meminta pembatalan perjanjian melalui pengadilan. Hakim menilai bahwa penggugat telah dirugikan secara material karena tidak menerima tanah yang telah dibayar. Hakim juga mempertimbangkan prinsip keadilan bahwa setiap pihak yang melakukan wanprestasi harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya.

Hakim menilai fakta-fakta yang diajukan oleh kedua belah pihak selama persidangan, termasuk kesaksian dan dokumen-dokumen yang relevan. Bukti yang disajikan oleh penggugat dan tergugat dievaluasi untuk menentukan kebenaran klaim dan pembelaan masing-masing pihak. Dokumen-dokumen utama yang diperiksa termasuk perjanjian jual beli tanah, surat kuasa, dan bukti pembayaran. Kesaksian dari pihak-pihak terkait juga menjadi pertimbangan penting dalam menilai keabsahan dan pelaksanaan perjanjian tersebut.

Hakim menerapkan pasal-pasal yang relevan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) untuk menilai kasus ini. Beberapa pasal penting yang menjadi rujukan antara lain Pasal 1234 tentang kewajiban debitur, Pasal 1266 mengenai pembatalan perjanjian, dan Pasal 1243 terkait dengan ganti rugi akibat wanprestasi. Hakim

juga mempertimbangkan ketentuan khusus dalam perjanjian jual beli tanah, seperti syarat-syarat formal yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah dan dapat dijalankan sesuai hukum.

Dalam pertimbangannya, hakim menilai apakah telah terjadi wanprestasi (ingkar janji) oleh salah satu pihak. Wanprestasi dinilai berdasarkan kegagalan untuk memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian, baik dalam hal waktu, kualitas, maupun kuantitas. Hakim menentukan apakah kegagalan tersebut disebabkan oleh alasan yang dapat diterima (*force majeure*) atau merupakan kelalaian dari pihak yang bersangkutan.

Hakim membuat keputusan berdasarkan penilaian terhadap bukti dan analisis hukum. Putusan hakim disusun dengan merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku dan prinsip-prinsip keadilan. Hakim menetapkan ganti rugi atau tindakan lain yang harus dilakukan oleh pihak yang terbukti wanprestasi, sesuai dengan ketentuan dalam KUHPerdota dan perjanjian yang disepakati.

Pada Putusan Nomor 316/PDT.G/2023/PN MDN, penggugat mengajukan gugatan terhadap tergugat terkait wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah seluas 2.358,50 hektare yang terletak di Desa Kulim, Kecamatan Kotapinang, Kabupaten Labuhan Batu. Penggugat mengklaim bahwa tergugat tidak melaksanakan kewajiban pelunasan pembayaran sebagaimana diatur dalam Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 104 tertanggal 25 Maret 1987 yang dibuat oleh Linda Herawati, S.H., Notaris dan PPAT di Medan.

Prestasi dalam kasus ini melibatkan beberapa tindakan yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak sesuai dengan perjanjian jual beli tanah. Berdasarkan putusan, prestasi tersebut meliputi Penggugat telah melakukan pembayaran awal kepada tergugat sebagai bagian dari perjanjian jual beli tanah. Pembayaran ini merupakan kewajiban yang telah dipenuhi oleh penggugat. Sebagai bagian dari perjanjian, tergugat diwajibkan menyerahkan sertifikat tanah kepada penggugat setelah menerima pembayaran awal. Ini adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh tergugat sesuai dengan kesepakatan.

Wanprestasi dalam putusan ini terjadi ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam konteks putusan tersebut, wanprestasi yang terjadi adalah Tergugat gagal menyerahkan sertifikat tanah kepada penggugat tepat waktu meskipun pembayaran awal telah dilakukan oleh penggugat. Keterlambatan ini dianggap sebagai wanprestasi karena tergugat tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Tergugat berdalih bahwa keterlambatan tersebut disebabkan oleh masalah administratif yang tidak dapat dihindari. Meskipun demikian, pengadilan memutuskan bahwa alasan tersebut tidak cukup untuk membebaskan tergugat dari tuduhan wanprestasi.

Pengadilan Negeri Medan memutuskan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan memerintahkan tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah serta membayar ganti rugi kepada penggugat. Namun, permintaan penggugat untuk pembatalan perjanjian jual beli ditolak oleh pengadilan dengan alasan bahwa perjanjian masih dapat dilaksanakan. Hakim menggunakan Pasal 1234, 1243, dan 1266 KUHPerdota sebagai dasar hukum dalam memutuskan kasus ini. Pasal-pasal ini mengatur tentang kewajiban para pihak dalam perjanjian dan konsekuensi hukum jika terjadi wanprestasi. Prestasi dalam kasus ini melibatkan pembayaran awal oleh penggugat dan kewajiban penyerahan sertifikat tanah oleh tergugat. Wanprestasi terjadi ketika tergugat gagal menyerahkan sertifikat tepat waktu. Pengadilan memutuskan tergugat bersalah atas wanprestasi dan memerintahkan penyerahan sertifikat serta pembayaran ganti rugi, tetapi tidak membatalkan perjanjian jual beli.

Putusan Nomor 316/PDT.G/2023/PN MDN dengan jelas menunjukkan penerapan

hukum perdata dalam kasus wanprestasi terkait perjanjian jual beli tanah. Hakim menggunakan dasar hukum yang kokoh untuk memutuskan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada penggugat. Kasus ini melibatkan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat di Kota Medan, dengan luas tanah 2.358,50 meter persegi. Penggugat mengklaim telah melakukan pembayaran awal, sesuai dengan kesepakatan yang tertulis dalam perjanjian.

Dalam perjanjian tersebut, disepakati bahwa sertifikat tanah akan diserahkan oleh Tergugat setelah pelunasan pembayaran. Namun, setelah pembayaran dilakukan, Penggugat mengklaim bahwa Tergugat gagal menyerahkan sertifikat tanah sesuai dengan waktu yang dijanjikan. Tergugat beralasan bahwa keterlambatan tersebut disebabkan oleh masalah administratif di luar kendalinya. Karena merasa dirugikan, Penggugat membawa kasus ini ke pengadilan untuk menuntut penyerahan sertifikat dan ganti rugi akibat wanprestasi.

KESIMPULAN

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah adalah kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPperdata, hal ini meliputi kegagalan untuk memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu yang dijanjikan. Pasal 1244 dan 1245 KUHPperdata menyatakan bahwa debitur yang gagal memenuhi kewajibannya harus memberikan ganti rugi, kecuali ada alasan sah yang menghalangi.

Dalam kasus wanprestasi terkait perjanjian jual beli tanah yang diadili dalam Putusan Nomor 316/PDT.G/2023/PN MDN, penggugat menuduh tergugat gagal menyerahkan sertifikat tanah tepat waktu meskipun pembayaran awal telah dilakukan. Tergugat beralasan bahwa keterlambatan disebabkan oleh masalah administratif yang tidak dapat dihindari. Pengadilan Negeri Medan memutuskan tergugat telah melakukan wanprestasi dan memerintahkan penyerahan sertifikat tanah serta pembayaran ganti rugi kepada penggugat.

REFERENSI

- Adi, F. K. (2021). Perspektif Jual Beli Online dalam Perspektif Hukum Islam dan KUHPperdata. *Lisyabab : Jurnal Studi Islam dan Sosial*, 2(1), 91–102.
- Amir, A. (2019). *Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Uupa Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali*. 8.
- Antari, K. W., Windari, R. A., & Mangku, D. G. S. (2019). *Tinjauan Yuridis Mengenai Antynomy Normen (Konflik Norma) Antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria Dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Terkait Jangka Waktu Perolehan Hak Atas Tanah*. 2(2).
- Elvira Fitriyani Pakpahan, Devi Lyana Simanjuntak, & Sahat Raja Hutajulu. (2023). Akibat Hukum Terhadap Nasabah Wanprestasi Pada Lembaga Pembiayaan Pt. Buana Finance Medan. *YUSTISI*, 10(2), 272–284.
- Frisyudha, A. B., Budiarta, I. N. P., & Arini Styawati, N. K. (2021). Renegosiasi sebagai Upaya Penyelesaian Wanprestasi dalam Kontrak Bisnis Selama Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(2), 344–349.
- Gaurifa, B. (2022). *Pertanggung jawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah*. 1(1).
- Harlina, Y., & Lastfitriani, H. (2017). *Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah*. 1.
- Kusuma, I. M. K. D., Seputra, P. G., & Suryani, L. P. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2), 213–217.

- Momuat, Y. V. (t.t.). *Akibat Hukum Pasal 1266 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Dalam Perjanjian Terhadap Debitur Yang Tidak Aktif Dalam Melaksanakan Perjanjian*.
- Nur Azza Morlin Iwanti & Taun. (2022). AKIBAT HUKUM WANPRESTASI SERTA UPAYA HUKUM WANPRESTASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU. *The Juris*, 6(2), 361–351.
- Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2022). Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 11(1), 270–274.
- Putra Astiti, T. I. (2015). Implementasi Pasal 33 Ayat 3 Uud 1945 Dalam Berbagai Perundang-Undangan Tentang Sumberdaya Alam. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 4(1). <https://doi.org/10.24843/JMHU.2015.v04.i01.p05>
- Rato, D. (2016). *Hukum benda dan harta kekayaan adat* (E. Fahamsyah, Ed.; Cetakan I). LaksBang.
- Rohman, M. N. (2021). Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Regulasi Mata Uang Kripto (Crypto Currency) di Indonesia. *Jurnal Supremasi*, 1–10.
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. 1*.
- Setiadi, W., Sinjar, M. A., & Sugiyono, H. (2019). Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(1), 99.
- Setiawan, A., Mulyawan, A., & Ali, N. (2023). SENGGKETA JUAL BELI TANAH BERSTATUS SURAT KETERANGAN TANAH: KEDUDUKAN HUKUM DAN PENYELESAIANNYA DALAM REGULASI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ADAT DAYAK. *The Juris*, 7(1), 36–43.
- Sihotang, A. P., Sari, G. N., Arifin, Z., & Wahyudin, M. I. (2023). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 6(3), 1210.
- Suadi, I. P. M., Yuliantini, N. P. R., & Ardhyia, S. N. (2021). *Tinjauan Yuridis Subyek Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Online / E-Commerce Ditinjau Dari Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. 4*.
- Umardani, M. K. (2020). *Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai. 4(1)*.
- Undari Sulung, M. M. (2024). *Memahami Sumber Data Penelitian: Primer, Sekunder, Dan Tersier. 5*.
- Wardhani, D. K. (2020). *Disharmoni Antara Ruu Cipta Kerja Bab Pertanahan Dengan Prinsip-Prinsip Uu Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Uupa). 6(2)*.